

УДК 338. 24.021. 8

И.Н.ВАСИЛЬЕВА, профессор, Т.К.ШАРИПОВА

*Харьковский институт управления***ПУТИ ВЫХОДА ИЗ КРИЗИСА В УПРАВЛЕНИИ  
ЖИЛИЩНОЙ СФЕРОЙ**

Рассматриваются актуальные проблемы создания и функционирования кондоминиумов как одного из блоков реформы жилищно-коммунального хозяйства в Украине. Обоснована необходимость коренных изменений в этой важнейшей отрасли социальной инфраструктуры, предлагаются пути выхода из кризиса, в котором оказалось жилищно-коммунальное хозяйство страны.

Одной из важных составляющих осуществления комплекса необходимых экономических реформ в Украине является успешное проведение жилищно-коммунальной реформы. В этом направлении уже сделано немало, но несмотря на это жилищная проблема остается чрезвычайно острой, а реформы вялотекущими. И это при том, что решение жилищной проблемы для государства всегда было делом особой социальной значимости. С переходом на рыночные отношения был принят целый ряд законодательных актов и постановлений, направленных на реформирование жилищного хозяйства, улучшение использования и сохранности жилищного фонда [2]. Однако и в настоящее время около 13% населения не имеют отдельного жилья, проживают в общежитиях и в квартирах, которые сдаются в наем или в аренду. В 116 тыс. квартир проживают по две и более семей, т.е. они находятся в коммунальных условиях.

На учете нуждающихся в улучшении жилищных условий состоит 2,4 млн. семей. В то же время объемы жилищного строительства по сравнению с 1990 г. уменьшились более чем в 1,8 раза и продолжают снижаться. Не высока и средняя обеспеченность жильем, она составляет 17,2 м<sup>2</sup> общей площади на человека в городах, что в 2-3 раза меньше аналогичных показателей в развитых странах.

Существующий жилищный фонд находится на 90% в плачевном техническом состоянии и требует выполнения больших объемов ремонтных работ. Так, в 1999 г. к категории ветхого и аварийного жилья отнесено более 4 млн. м<sup>2</sup> жилой площади, практически весь жилищный фонд массовой застройки 1955-1965 гг. требует реконструкции. Учитывая, что фактические объемы ремонта и реконструкции жилья уменьшаются из-за недостатка финансирования этих работ, то государству решать эту проблему только за свой счет невозможно. ЖЭУ и ЖЭКи не в состоянии должным образом содержать находящееся на их балансе жилье. Ведь эти организации существуют за счет эксплуата-

ционных взносов жильцов на содержание домохозяйства, а это 28 (37) коп. за 1 м<sup>2</sup>. Таких средств едва может хватить на зарплату (минимальную) персоналу и вывоз мусора, если при этом учесть, что ПЖРЭП (производственное жилищное ремонтно-эксплуатационное предприятие) являются как бы прибыльными организациями и платят НДС. Выделенные горсоветом средства на капитальный ремонт домов распыляются и тонут в недрах ПЖРЭП, обслуживающих 700 и более домов, и, естественно, ЖЭУ (50 и более домов). Следовательно, существующая система управления содержанием и эксплуатацией жилого фонда полностью себя изжила. Более того, данная форма управления, являясь монопольной в этой важнейшей отрасли социальной инфраструктуры, не только не способствует улучшению работы управления жилищным хозяйством, но и провоцирует различные злоупотребления, стала тормозом в проведении жилищной реформы в Украине [1].

Причины такого состояния заключаются главным образом в несостоятельности жилищной политики, проводимой государством в последние годы. Без широкого привлечения граждан к решению их жилищных вопросов реформирование ее не представляется возможным.

Несоответствие жилищной политики проводимым в Украине преобразованиям требует осуществления коренной реформы в этой сфере экономики. Тем более, что жилищное хозяйство является единственной отраслью, где практически не используются рыночные рычаги и все остановилось только на приватизации квартир гражданами. При этом приватизация осуществляется без разъяснения жильцам их прав владения, пользования, распоряжения не только квартирой, определенной рамками технического паспорта и приватизационным свидетельством, но и общими элементами дома, вспомогательными помещениями и придомовой территорией. Сложилась странная ситуация, когда граждане приватизируют свои квартиры, но не жилье. А ведь жилье – это не только квартира, но и дом, в который входят нежилые помещения (офисы, магазины, кафе и т.п.), вспомогательные помещения (подъезды, лестничные клетки, коридоры, крыши, подвалы и др.), а также прилегающая территория. Квартиры становятся принадлежностью граждан, а собственно домами, как и раньше, распоряжается ЖЭУ, т.е. государство. Владелец приватизированной квартиры не может влиять на использование средств, предназначенных для содержания дома. Какой здесь возможен выход? По нашему мнению, одним из важнейших направлений в проведении жилищных реформ является создание ОСМД (объединений совладельцев многоквартирного дома) или, как их еще по-другому называют, кондоминиумов (от лат. *con* – приставка, означающая «вместе, сообща» и *dominium* – «владение,

власть», т.е. совладение) [2]. Необходимость их возникает в связи с приватизацией квартир, т.е. наличием в жилых домах, кроме государственной, и новой частной собственности. Образование объединений собственников квартир способствует обеспечению надлежащего содержания имущества жилых домов, находящихся в общем пользовании, повышению ответственности за его сохранность и использование по назначению [4].

На региональном уровне осуществление реформы местные власти видят в массовом создании кондоминиумов, но в этом направлении мало что осуществляется. Задача их здесь очевидна – сбросить ветхий и аварийный жилищный фонд на плечи самих жильцов – владельцев квартир и квартиросъемщиков. Главное – создать, снять с баланса, а дальше как получится. Это большая опасность, вернее, левая крайность. Массовое создание ОСМД возможно только тогда, когда будет принята общая программа: а) по созданию обслуживающих жилье фирм; б) созданию и функционированию ОСМД; в) финансированию этого приоритетного направления. Здесь также возникает много проблем. К ним в первую очередь нужно отнести несовершенство законодательной базы (хотя все необходимые нормативно-правовые акты на бумаге имеются). Наблюдаются безразличие, безынициативность со стороны ряда работников ЖЭУ, хотя реформирование всего жилищно-коммунального хозяйства является делом государственной важности, а создание кондоминиумов – один из путей решения этой проблемы [3].

Большие трудности возникают при передаче домов на баланс ОСМД. Как правило, это отсутствие документации на дом; подписание дефектного акта, гарантийных обязательств по выполнению недоделок; отвод придомовой территории и закрепление за ОСМД; передача помещений и вспомогательных помещений (подвалов, цоколей и др.) для служебного пользования. Эту деятельность горсоветы должны отдельно финансировать.

Имеются также трудности, связанные с работой аварийных коммунальных служб (плохое состояние водопроводных и канализационных колодцев, несвоевременно оказанная или вовсе неоказанная помощь), с неплатежами со стороны жильцов, невозвратом субвенций по льготникам государством, квартплатой на уровне 28-37 коп. Все это не позволяет обеспечить нормальное обслуживание и содержание дома и т. д.

На наш взгляд, реформу жилищного хозяйства, в частности по созданию ОСМД необходимо проводить в следующих направлениях:

- выбор домов с наиболее ветхим состоянием;

- выделение целевых фондов на капитальный ремонт и создание при райисполкомах службы по подготовке документации к передаче домов на баланс ОСМД;
- организация поддержки и помощи со стороны депутатов, всех уровней власти;
- организация обучения судей местных судов необходимым знаниям по деятельности ОСМД. Это необходимо потому, что при создании ОСМД в практике судебных разбирательств сталкиваются с тем, что судьи не имеют, как правило, понятия о том, что это за организация;
- одновременно с созданием ОСМД регистрация частных, обслуживающих фирм с дотацией на обслуживание со стороны государства в течение первого года деятельности, чтобы дать возможность обслуживать ОСМД без предоплаты и в кредит населению. Это могут быть частные ЖЭКи, но как прибыльная организация, они должны платить НДС. Наилучший выход здесь – объединение нескольких кондоминиумов, территориально близко расположенных друг к другу в ассоциацию ОСМД или, образно говоря, куст ОСМД и на неприбыльной основе организация содержания домов. Экономически это более эффективно;
- организация обучения работников ЖКХ через курсы повышения квалификации основам проведения жилищных реформ;
- организация подбора кадров для проведения жилищных реформ на местах;
- создание негосударственных муниципальных фирм, способных оперативно реагировать на заказы населения, развитие конкурентной среды.

1.Васильева И.Н. Управление кондоминиумами (ОСМД): Уч. пособие. – Харьков: ХИУ, 2000. – 279 с.

2.Шарипова Т. К. Экономико-правовые проблемы реформирования жилищной сферы // Коммунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. Серия «Экономические науки». Вып. № 41. – К.: Техніка, 2002. – С.124-130.

3.Шеховцова Н. Кондоминиумы. Почему их боится чиновник // Газ. «Слобода», 18 июля 2000, № 56.

4.Гук П. Когда объединяются владельцы квартир // Харьковский бизнесмен. – 2001. – № 13 (46).

*Получено 09.09.2003*